CHAN FOOK LIN

lwn.

CHOONG KWEE SANG

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
ABU MANSOR ALI H
[SAMAN PEMULA NO. 24-492 TAHUN 1990]
29 NOVEMBER 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat persendirian - Kaveat pertama dibatalkan - Pemegang amanah - Beneficial owner - Caveatable interest - Bukti hakmilik - Kanun Tanah Negara 1965, ss. 323, 329, 333(1).*

Pada 22 Ogos 1979, pemilik tanah W telah menjual tanah kepada C, suami kepada plaintif P. C telah meninggal dunia. Menurut surat bertarikh 27 Oktober 1979, C mengarahkan W mendaftarkan tanah di atas nama P. Defendan D adalah anak P. D menghujah bahawa dia telah beli tanah ini dan bahawa dia telah menjadikan P seorang pemegang amanah kepadanya dan P memegang tanah ini untuk D. Oleh itu, D memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah tersebut. Permohonan P untuk memotong kaveat D dibenarkan; D merayu keputusan tersebut.

Kaveat pertama yang dimasukkan oleh D pada 13 Julai 1986 telah dibatalkan oleh Pendaftar Hakmilik; kaveat kedua dimasukkan oleh D pada 19 Julai 1990. P menghujah bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan oleh D adalah tanpa sebab yang munasabah dan Pendaftar Hakmilik tidak sepatutnya menerima penyerahan kedua daripada D. Seterusnya P berkata bahawa D sepatutnya menggunakan s. 333(1) Kanun Tanah Negara 1965 (Kanun tersebut) dan bukan s. 323 Kanun tersebut.

Bagi hakmilik pertama D berkata bahawa dia telah memohon untuk satu perintah isytihar di Mahkamah Tinggi, Johor Bahru dan D juga telah memfail satu saman permulaan untuk memperolehi satu perintah pengisytihar (declarator) bahawa hakmilik yang diperolehi oleh P adalah berdasarkan satu surat sumpah yang palsu. Bagi hakmilik kedua, D berhujah bahawa P telah membuat satu perjanjian jualbeli dan walaupun P tahu hakmilik di dalam tangan D, P menyatakan hakmilik telah hilang. D berkata dia tidak menerima notis dalam Borang 19C kerana dia berada di Australia. D menghujah bahawa dia mempunyai 'caveatable interest' kerana dia membuat tuntutan sebagai benefisiari.

Diputuskan:

[1] (a) Walaupun D mengatakan bahawa dia telah membeli tanah tersebut, tidak ada apa-apa bukti yang dapat ditunjukkan oleh D untuk membuktikan miliknya, misalnya hakmilik atau apa-apa surat;

(b) surat-surat resit asal dan salinan hakmilik harta pertama dan kedua di dalam nama suami P yang baru.

[2] Di dalam hujah defendan yang panjang ini semuanya tidak sekali-kali menjawab soalan utama bagi pihak defendan iaitu sebelum kaveat ini dapat dikekalkan hendaklah defendan membuktikan kepada Mahkamah bahawa penghakiman defendan mempunyai 'caveatable interest'.

[3] Jika penghujahan defendan diteliti betul-betul, defendan telah gagal memberi apakah 'caveatable interest' beliau di dalam tanah-tanah ini. Beliau mula dengan mengatakan tanah-tanah ini dipegang oleh plaintif sebagai pemegang amanah dan sampailah kepada beliau mengatakan beliau adalah benefisiari di dalam harta pusaka (estate) plaintif.

[4] Adalah jelas tujuan defendan memasuki kaveat ini adalah untuk menghalang tanah-tanah dijual di bawah perjanjian jual-beli yang telah ditandatangani oleh plaintif.

[Rayuan ditolak; kaveat dibatalkan.]

Kes-kes yang dirujuk:
Eng Mee Yong & Ors. v. V. Letchumanan [1979] 2 MLJ 212
Gan Ah Choo (m.w.) v. Chua Pan @ Chua Geok Pan [1988] 1 CLJ (Rep) 545
Kasivisvanathan Chettiar v. Pereira [1976] 2 MLJ 110
Khoo Teng Seong v. Khoo Teng Peng [1990] 2 CLJ (Rep) 242
Lourdenadin v. Ratnavale & Anor. [1984] 1 MLJ 297
Macon Engineers Sdn. Bhd. v. Goh Hooi Yin [1976] 2 MLJ 53
Million Group Credit Sdn. Bhd. v. Lee Shoo Khoon & Ors. [1986] 1 MLJ 315
Wan Naimah v. Wan Mohamad Nawawai [1974] 1 MLJ 41

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code 1965, ss. 323, 329(2), 333

Sumber lain yang dirujuk:
The Centenary of the Torrens System in Malaysia m.s. 156

Bagi pihak plaintif/perayu - En. Tan Hock Kim, T/n. Tan & Tan
Bagi pihak defendan/responden - En. Gana Muthusamy, T/n. Gana Muthusamy & Co.

PENGHAKIMAN

Abu Mansor Ali H:

Perayu/defendan membuat rayuan di atas keputusan Mahkamah ini yang diberi pada 2 Oktober 1990 membenarkan plaintif/responden memotong dengan serta-merta kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan di atas tanah H.S. (D)159999 TLO 2990 (tanah tersebut).

Permohonan plaintif/responden lampiran (4) disokong oleh afidavit dalam lampiran (3) dan (5).

Di dalam hujah plaintif dia mengatakan hujah yang dibawa oleh defendan untuk membuktikan ia berhak memasukkan kaveat persendirian ialah defendan kata beliau telah beli harta ini dan dia telah menjadikan plaintif seorang pemegang amanah kepadanya dan plaintif memegang tanah ini untuk defendan. Selain daripada itu tiada apa-apa bukti defendan ini tuan tanah tersebut.

Sebaliknya plaintif merujuk kepada lampiran (3) kepada eksibit "CFL1" dan "CFL2". Dalam "CFL1" adalah surat perjanjian jual/beli bertarikh 22 Ogos 1979 di antara Wong Foong Ying (penjual) dan Choong Ah Kow (purchaser) (suami kepada plaintif) yang telah meninggal dunia.

(b) "CFL2" - sepucuk surat daripada Choong Ah Kow kepada Madam Wong Foong Ying (penjual asal) bertarikh 27 Oktober 1979. Surat ini mengarahkan Wong Foong Ying mendaftarkan tanah di atas nama isterinya Chan Fook Lin (plaintif).

Oleh itu Peguam plaintif menghujah kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan adalah tanpa sebab yang munasabah dan merujuk kepada kes *Macon Engineers Sdn. Bhd. v. Goh Hooi Yin* [1976] 2 MLJ 53.

Bagi hujah plaintif yang kedua ialah kaveat pertama yang dimasukkan oleh defendan bertarikh 13 Julai 1986 lampiran (5) eksibit "THK1" (kaveat pertama) telah dibatalkan oleh Pendaftar Hakmilik selepas satu bulan daripada Borang 19C bertarikh 7 Februari 1990 dalam lampiran (5) eksibit "THK2".

Kaveat yang telah dimasukkan oleh defendan bertarikh 19 Julai 1990 mengikut lampiran (3) eksibit "CFL-6" adalah di atas sebab yang serupa seperti kaveat pertama.

Peguam plaintif menghujah kes its (telah dirujuk) Mahkamah Persekutuan (pada masa itu) berpendapat kaveat persendirian boleh dipotong jika kaveat itu "has been wrongly entered". Mengikut s. 329(2) Kanun Tanah Negara 1965, Pendaftar Hakmilik tidak dibenarkan memasukkan kaveat persendirian di atas sebab yang telah diberi dahulu. Peguam merujuk kepada kes *Gan Ah Choo (m.w.) v. Chua Pan @ Chua Geok Pan* [1988] 1 CLJ (Rep) 545 dan mengatakan adalah salah bagi Pendaftar menerima penyerahan kedua daripada defendan.

Satu perkara lagi iaitu defendan telah tidak mempergunakan s. 323 Kanun Tanah Negara dengan betulnya oleh sebab defendan telah mengatakan dalam borangnya beliau membuat kenyataan beliau "beneficially entitled" tetapi di dalam pengertian yang lain beliau mengatakan beliau ialah tuan tanah, emaknya (plaintif) adalah trusteenya. Jika betul ibunya (plaintif) adalah pemegang amanah beliau, sepatutnya defendan menggunakan s. 333(c) Kanun Tanah Negara. Dengan defendan menggunakan s. 323 Kanun Tanah Negara adalah tidak menepati dan tidak betul. Plaintif telah memohon perintah seperti dipohon.

Peguam bagi pihak defendan telah menghujah menjawab Peguam plaintif. Di dalam kes-kes serupa ini adalah sudah menjadi undang-undang yang tetap untuk defendan membuktikan kepada Mahkamah ada sebab yang munasabah maka defendan mempertahankan kaveat ini dikekalkan. *Eng Mee Yong & Ors. v. V. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212.

Setelah mendengar hujah Peguam bagi pihak defendan dan afidavit defendan lampiran (7) saya tidak mendapat satu-satu sebab yang munasabah yang boleh diberi oleh pihak defendan mengapa kaveat persendirian yang dimasuki beliau tidak patut dipotong.

Dengan secara ringkas defendan mengatakan beliau telah membeli tanah tersebut tetapi tidak dapat menunjukkan apa-apa bukti seperti hakmilik atau apa-apa surat melainkan surat-surat resit asal menunjukkan pembayaran cukai seperti eksibit "1A" dan "1B" dan salinan hakmilik "CKS2A" dan "CKS2B', harta pertama dan kedua yang pula bukan di dalam nama defendan. Adalah diperhatikan resit-resit ini adalah di atas nama suami plaintif sekarang. Defendan anak sulung kepada plaintif. Tidak menghairankan jika defendan ada memegang resit-resit ini.

Pihak defendan menyebut hakmilik harta pertama dan kedua telah dicuri oleh adiknya pada 5 Julai 1986 tetapi defendan tidak pula membuat laporan polis. Walaupun demikian, defendan berkata baru-baru ini adiknya telah mengganggu pengurusannya dan pada 6 September 1990 beliau telah membuat laporan polis seperti "CKS-4A".

Peguam defendan juga menyebut defendan mengatakan beliau adalah "beneficial owner" dan plaintif adalah pemegang amanah dan beliau telah mengambil satu tindakan memohon satu perintah pengisytihar menerusi G.S. 22-167-90 dalam Mahkamah Tinggi Johor Bahru dan G.S. 167/1990 telah difailkan pada 26 Julai 1990 berdasar defendan tuan tanah.

Defendan juga menyebut bahawa pada 26 September 1990, defendan juga telah memfail satu saman permulaan bagi mendapatkan satu perintah 'declaratory' bahawa hakmilik H.S.(D)159999 dan P.T. TLO 2990 Bandar Johor Bahru yang diperolehi oleh plaintif adalah berdasarkan satu surat sumpah yang palsu. Saman permulaan adalah "CKS7A'.

Bagi hakmilik yang kedua, defendan mengatakan plaintif telah membuat satu perjanjian jual-beli lampiran (3). Beliau menghujah walaupun plaintif tahu hakmilik ini di dalam tangan defendan, plaintif telah menyatakan hakmilik itu telah hilang.

Berhubung dengan Notis Borang 19C telah tidak diterima oleh defendan kerana beliau berada di Australia pada masa itu dan serahan notis adalah secara penyerahan gantian. Defendan telah menjalankan satu siasatan di Pejabat Tanah dan apabila mendapat tahu kaveat persendirian telah dibatalkan oleh Pendaftar, defendan telah memasukkan kaveat sekali lagi. Defendan menghujah menuduh Peguam bagi pihak plaintif tahu di mana defendan berada tetapi tidak memberitahu Pejabat Tanah. Berhubung dengan harta pertama defendan mengatakan beliau adalah "beneficiary" dan beliau ada kepentingan yang boleh didaftarkan (registrable interest).

Berhubung dengan hujah pihak plaintif bahawa kaveat persendirian tidak boleh didaftarkan semula setelah dibatalkan atas alasan pertama, defendan tidak dapat menerima hujah tersebut oleh kerana beliau telah tidak menerima notis dalam Borang 19C itu. Peguam merujuk kepada *Lourdenadin v. Ratnavale & Anor.* [1984] 1 MLJ 297 yang telah memutuskan apabila "hearing" bukan di antara dua pihak (inter-partes) pengkaveat tidak boleh disingkirkan dalam memasukkan kaveat yang kedua.

Menjawab hujah Peguam plaintif yang adanya pindaan kepada s. 329 Kanun Tanah Negara. Kaveat tidak boleh dimasukkan kali kedua atas alasan yang sama, Peguam defendan telah memetik its muka 156 di mana penulis buku berpendapat pengkaveat sepatutnya boleh mempertahankan kaveatnya atas alasan yang sama jika haknya masih ujud.

Bersabit pula dengan bantahan pihak plaintif, defendan sepatutnya memasuki satu 'trust caveat', Peguam defendan menghujah di dalam buku The Centenary of the Torrens System in Malaysia its ada menyebut 'trust can be protected by entering private caveat'.

Di dalam hujah Peguam pihak defendan, segala bantahan pihak plaintif tidak memberi apa-apa kesan kepada kaveat yang telah dimasukkan oleh defendan sehingga Mahkamah telah dapat membicarakan tuntutan defendan oleh kerana defendan ada 'caveatable interest' kerana defendan sedang membuat tuntutan sebagai beneficiary. Defendan bersetuju dengan autoriti dalam *Eng Mee Yong & Ors. v. V. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 bahawa beban adalah di atas pengkaveat untuk menunjukkan adanya soalan-soalan untuk dibicarakan. Defendan menghujah memandangkan 'balance of convenience' defendan mengatakan kena pada tempatnya 'status quo' diujudkan. Defendan merujuk *Kasivisvanathan Chettiar v. Pereira* [1976] 2 MLJ 110.

Defendan menghujah bahawa mengadakan satu amanah tidak payah dibuat secara bertulis tetapi boleh dibuat secara lisan. Peguam merujuk kepada kes *Wan Naimah v. Wan Mohamad Nawawai* [1974] 1 MLJ 41. Peguam defendan juga merujuk kepada kes *Khoo Teng Seong v. Khoo Teng Peng* [1990] 2 CLJ (Rep) 242 yang memutuskan seorang 'beneficiary' di bawah satu wasiat boleh memasukkan kaveat persendirian. Peguam bagi pihak defendan menghujah s.3 Akta Undang-undang Sivil yang memberi pengakuan bahawa prinsip-prinsip amanah (principles of trust) adalah terpakai dalam undang-undang Malaysia dan Kanun Tanah Negara mengakui ujudnya amanah.

Saya berpendapat di dalam hujah defendan yang panjang ini semuanya tidak sekali-kali menjawab soalan utama bagi pihak defendan iaitu sebelum kaveat ini dapat dikekalkan hendaklah defendan membuktikan kepada Mahkamah bahawa penghakiman defendan mempunyai 'caveatable interest'. Di dalam mengekal 'status quo,' disebabkan adanya tuntutan defendan yang baru dimasukkan, saya ingin memetik Tuan Hakim Shankar di dalam *Million Group Credit Sdn. Bhd. v. Lee Shoo Khoon & Ors.* [1986] 1 MLJ 315 di muka 317 (juga di dalam permohonan membatalkan kaveat persendirian)

consequently it seems to me that this is not a case where the caveator has satisfied me on the evidence presented to this court that he has a claim to an interest in this land, or such a claim raises a serious question to be tried, let alone going to show that on a balance of convenience it would be better to maintain the status quo until the trial of the action which the applicant filed.

Jika penghujahan defendan diteliti betul-betul, defendan telah gagal memberi apakah 'caveatable interest' beliau di dalam tanah-tanah ini. Beliau mula dengan mengatakan tanah-tanah ini dipegang oleh plaintif sebagai pemegang amanah dan sampailah kepada beliau mengatakan beliau adalah beneficiary di dalam harta pusaka (estate) plaintif.

Saya berpendapat adalah jelas tujuan defendan memasuki kaveat ini adalah untuk menghalang tanah-tanah dijual di bawah perjanjian jual-beli yang telah ditandatangani oleh plaintif. Memandangkan keterangan keseluruhan yang dapat diberi oleh pihak defendan di dalam kes ini saya berpendapat tuntutan yang dibuat terhadap plaintif adalah juga bertujuan menghalang jualan yang sedang hendak dilaksanakan dan mengekalkan kaveat ini adalah tidak berasas sama sekali mengikut budibicara saya. Oleh itu saya membuat perintah plaintif mendapat perintah yang dipohonnya dan saya perintahkan kaveat yang dimasuki dibatalkan dengan kos.

Defendan telah merayu keputusan tersebut.

Also found at [1991] 2 CLJ 940